

**Einmalige Gelegenheit! Geschäftslokal in Apartmenthaus |
TOP LAGE!! perfekt für Bäckerei/Gastro**



Objektnummer: 7398/1201

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	330,59 m ²
Zimmer:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 17,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaltmiete (netto)	6.611,80 €
Kaltmiete	6.611,80 €
Miete / m²	20,00 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

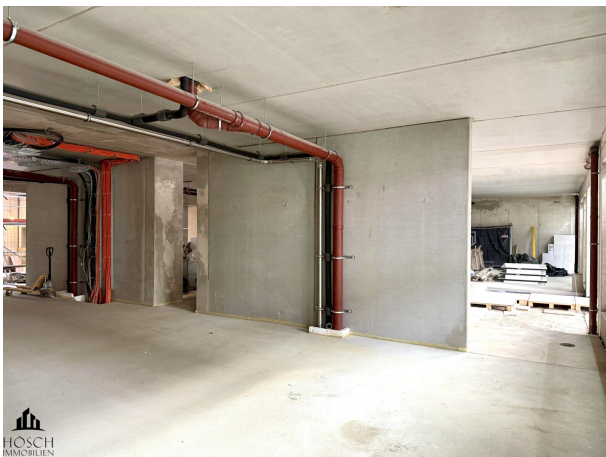


David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien

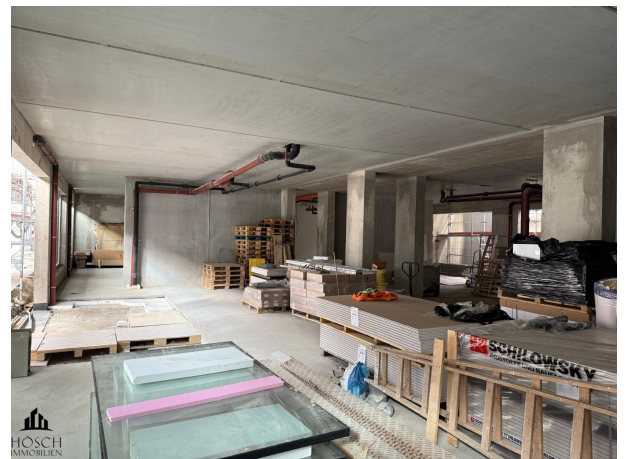
T +43

Gerne
Verfüg



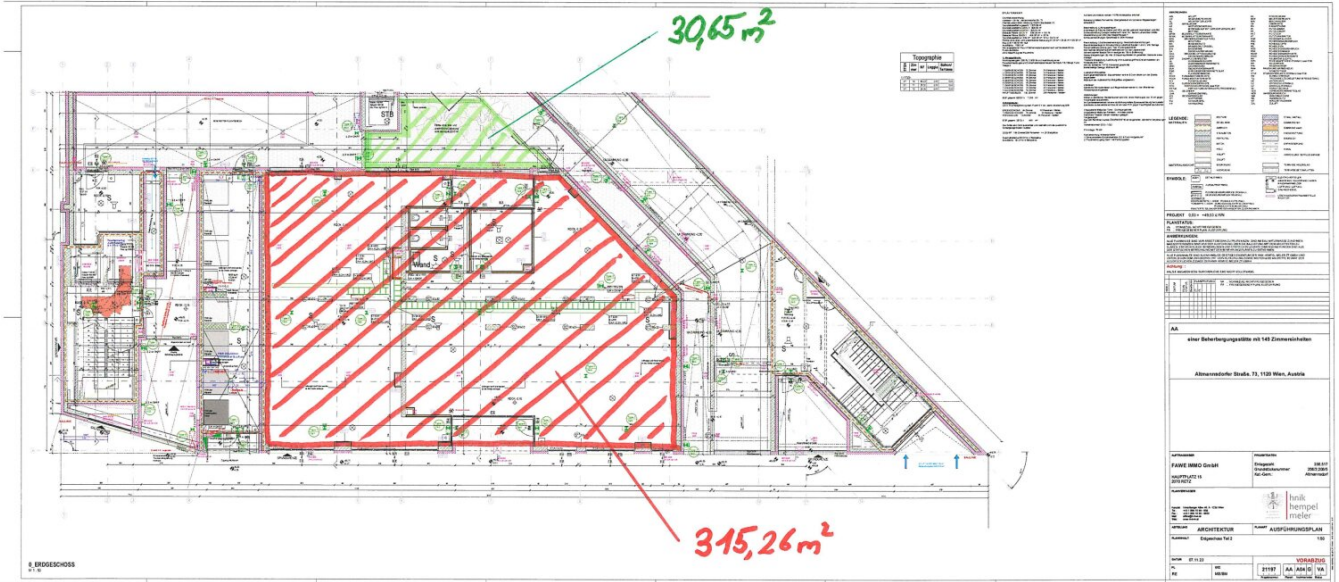












Objektbeschreibung

Der Traum vom eigenen Business? Hier wird er glänzende Realität!

Das gegenständliche Geschäftslokal befindet sich in einem Apartmenthaus (Neubau) auf der Altmannsdorfer Straße. Es verfügt über **149 Einheiten!** Diese werden touristisch vermietet (Kurzzeitvermietung).

Hier bietet sich somit eine **äußerst lukrative Gelegenheit**; insbesondere für **Bäckereibetriebe** oder **Gastronomen**, da im Apartmenthaus an sich keine Verpflegung angeboten wird.

Zudem soll alleine durch die Standorterweiterung der Boehringer Ingelheim zusätzlich zu den bereits bestehenden **rund 3.000 Mitarbeitern**, um **1.150 Personen** im neuen Verwaltungsgebäude aufgestockt werden.

Diese befindet sich **direkt neben der gegenständlichen Liegenschaft**.

Die Geschäftsfläche ist ca. **315,26 m²** groß; die dazugehörige Freifläche ca. **30,65 m²**.

Die Arbeiten werden voraussichtlich Ende März abgeschlossen; im April wird an den Betreiber übergeben.

Die Lage ist hervorragend! Nicht nur aufgrund der vielen Einheiten, die sich im selben Gebäude befinden, sondern auch aufgrund der zahlreichen umliegenden Gebäude, die ebenfalls gerade errichtet werden. Es handelt sich aber bereits jetzt um eine **belebte Gegend** mit **sehr guter öffentlicher Verkehrsanbindung (Schnellbahn Wien Hetzendorf, Straßenbahnenlinie 62, Buslinien 16 A, 64B)**.

Kosten im Überblick:

Gesamtpacht: € 6.611,80

Kautions: 3 BMM

Provision: 3 BMM

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap